

Nota vooroverleg reacties conceptbestemmingsplan Klein Stoephout

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het conceptontwerpbestemmingsplan is op 6 juli 2023 aan de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland toegezonden. Beide organisaties hebben gereageerd op het plan. Op 21 augustus heeft Rijnland gereageerd en aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan, en geeft daarom een positief wateradvies. Er wordt daarbij aanvullende informatie toegestuurd dat gebruikt wordt in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Provincie Zuid – Holland (26 september 2023)	Reactie	Afweging	Gevolgen voor bestemmingsplan
1	Het plan houdt op onderstaande punten onvoldoende rekening met de betrokken provinciale belangen. Verzocht wordt om het plan op deze onderdelen aan te passen.	-	-
2	Op de verbeelding is de bouwkwavel aangegeven van de nieuw te bouwen woning. Dit is in orde, maar buiten die bouwkwavel heeft driekwart van het plangebied ook nog eens een woonbestemming. Dit is opmerkelijk, want daarbinnen liggen juist de te herstellen landgoedwaarden, zoals 'parkbos' en de 'tuinmuur'. Voorgesteld wordt om aan het gebied buiten de bouwkwavel een Groenbestemming (bijvoorbeeld tuin/park) te geven met aanduiding	Het bestemmingsplan volgt in deze de systematiek van het bestemmingsplan Villawijken. Er wordt een tuinbestemming en een groenbestemming geïntroduceerd. Voor het merendeel behoudt het perceel de woonbestemming. De gronden met het assenkruis en tuinrichting hebben de bestemming groen gekregen. De gronden met moestuin/boomgaard hebben een tuinbestemming gekregen.	De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	cultuurhistorische waarde	Door de toevoeging van de aanduiding cultuurhistorische waarde (Waarde Cultuurhistorie –en Landschap) kan voldoende worden gestuurd. Hier geldt een bouw-, gebruik- en aanlegverbod.	
3	In de planregels is een regel opgenomen met de verplichting om vervallen erfgoedwaarden te herstellen (in par 5.4.3 Voorwaardelijke verplichting cultuurhistorie) Deze regeling biedt nog onvoldoende garantie dat de erfgoedwaarden worden hersteld. Er lijkt ook een uitweg ingebouwd (artikel 8.2 f) en er is geen waarborg dat het toegezegde herstel daadwerkelijk gaat gebeuren. Verzocht wordt om: - Het toegezegde herstel zodanig beter te regelen dat het ook in de praktijk kan worden afgedwongen. Er moet een sanctie op staan (of er is herstel voordat de bouw van het hoofdhuis mag beginnen) - Neem ook als voorwaarde op dat er – vóór de start van bouw nieuw woonhuis – een herstelplan	Uitgangspunt van dit plan is dat de ontwikkeling drager wordt van herstel van de cultuurhistorische waarden. Herstel van de tuinrichting en de schuur/stal voorafgaand aan de bouw van de woning is technisch niet handig, aangezien de bouw mogelijk schade kan veroorzaken aan het herstelde werk. De regels worden aangescherpt, zodanig dat voorafgaand aan een vergunningaanvraag een door gemeente en provincie goedgekeurd inrichtings- en herstelplan wordt ingediend. Hiernaast wordt in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer een boeteclausule opgenomen. Hiermee kan het herstel privaatrechtelijk worden afgedwongen.	De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

	wordt ingediend bij de gemeente. Dit plan moet worden gebaseerd op de onderliggende stukken mbt bijzondere waarden. De gemeente dient dit plan ook voor advies voor te leggen aan de provincie.		
3	Beeldkwaliteitsparagraaf. Op pagina 4 staat dat het herstelplan o.a. uitgaat van “Het open houden (beplanting en bebouwing) van het deel waar zich de voormalige moestuin en boomgaard bevonden”. Dit hoeft niet zo strikt. In de boomgaard en de moestuin mag passende beplanting komen.	Het is inderdaad niet de bedoeling dat dit zo strikt wordt gehanteerd.	De reactie leidt tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.